

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 348/2026/DS-PT

Ngày: 24-6-2026

V/v: “*Tranh chấp đất đai*”

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Lê Phương và bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Yên - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Lương Thị Mai Chăm - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2026/TLPT-DS, ngày 05/01/2026 về việc “*Tranh chấp đất đai*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 106/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trương L**, sinh năm 1943 (vắng mặt).

Địa chỉ: **Thôn H, xã P, tỉnh Lâm Đồng**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trương Văn H**, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: **Thôn H, xã P, tỉnh Lâm Đồng;**

Bị đơn: Ông **Trương Văn T**, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: **Thôn H, xã P, tỉnh Lâm Đồng;**

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Trương Văn H**, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: **Thôn H, xã P, tỉnh Lâm Đồng;**

2. Bà **Hồ Thị Đ**, sinh năm 1943 (vắng mặt).

Địa chỉ: **Thôn H, xã P, tỉnh Lâm Đồng;**

3. Ủy ban nhân dân xã **P**, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức T1 – Chuyên viên Phòng kinh tế (vắng mặt).

4. Bà Trương Thị Á, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, Thôn N, xã P, tỉnh Lâm Đồng

5. Bà Trương Thị T2, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã P, tỉnh Lâm Đồng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Sau năm 1975, cha ông là ông Trương L khai hoang thửa đất ở khu vực B, xã C. Năm 1998, cha ông mua một thửa đất của ông Bùi Văn L1, sinh năm 1954, trú tại thôn H, xã C, huyện T (cũ) với giá 400.000 đồng, còn diện tích thì không ghi cụ thể nhưng ông nghĩ là khoảng 02 sào và để ông (Trương Văn H) là người đứng tên mua. Đến năm 2001, cha ông tiếp tục mua của ông Võ Hữu B (hiện đã chết) một thửa đất với giá 3.000.000 đồng nhưng cũng không ghi diện tích, hai thửa đất này tiếp giáp với đất của cha ông. Sau khi mua hai thửa đất trên thì cha ông canh tác trên đất có trồng Xoài, Mãng cầu. Đến năm 2006, 2007, thì giao cho ông Trương Văn T canh tác cho đến nay, hiện nay ông T đã phá bỏ những cây trồng của cha ông trước đây. Ông T có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên đất và trồng cây như Hội đồng đã thẩm định. Năm 2018, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 4.601,6 m² đối với hai thửa đất mà cha ông đã mua từ ông L1 và ông B.

Riêng thửa đất của cha ông khai hoang thì ông T canh tác nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cha ông. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả lại cho cha ông diện tích 4.601,6 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 053133 ngày 05/3/2018 đã cấp cho ông T và yêu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 053133 ngày 05/3/2018 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông T. Ông chấp nhận giao cho ông T được quyền sử dụng diện tích đất mà ông T đã xây dựng nhà.

- Bị đơn ông Trương Văn T trình bày: Ông là con ông Trương L và bà Hồ Thị Đ. Ông chỉ nhớ khoảng những năm 1983 đến năm 1985, mẹ ông mượn tiền để mua thửa đất từ ông Bùi Văn L1 với giá 200.000 đồng. Thửa đất lúc đó không rõ diện tích chỉ có ranh giữa thửa này với thửa khác. Ông là người trực tiếp canh tác để lấy tiền đưa lại cho mẹ ông để trả tiền đất. Đến năm 2001, ông L là người đứng đại diện mua lại thửa đất của ông Võ Hữu B với giá 3.000.000 đồng nhưng tiền là của ông, đất cũng không có diện tích cụ thể. Ông canh tác trực tiếp canh tác trên phần đất này đến năm 2018, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 053133 ngày 05/3/2018 của Ủy ban nhân dân huyện T. Nay ông L khởi kiện yêu cầu ông trả đất thì ông không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Hồ Thị Đ** trình bày: Diện tích đất tranh chấp 4.601,6 m² tọa lạc tại **thôn H, xã C** mà ông **Trương L** tranh chấp với ông **T** có nguồn gốc từ vợ chồng bà mua của ông **Bùi Văn L1** và ông **Võ Hữu B**. Việc vợ chồng bà mua của ông **L1** số tiền 400.000 đồng và của ông **B** số tiền 3.000.000 đồng. Hiện nay, ông **T** đã lên lút làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.601,6 m² nêu trên. Nay bà yêu cầu ông **T** trả lại diện tích đất này cho vợ chồng bà.

- Người làm chứng ông **Võ Văn H1** trình bày: Ông là con ông **Võ Hữu B** là người chuyển nhượng đất cho ông **Trương L**, cha ông đã chết năm 2016. Trước đây, cha ông có thửa đất khoảng 2 sào đất nông nghiệp tọa lạc tại khu vực **B, xã C, huyện T**, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đất ít không đủ canh tác và do lớn tuổi nên cha ông có chuyển nhượng cho ông **Trương L** là cha ông **Trương Văn T** cũng là người canh tác gần đó với giá 3.000.000 đồng. Do sợ sau này anh em ông tranh chấp nên cha ông có buộc anh em ông ký vào giấy nhượng đất cho ông **Trương Lâu**. Bản thân ông ở **Phan Rí C** nên khi sau khi ký giấy tờ xong thì không quan tâm ai là người trực tiếp canh tác trên đất đó nữa nên không biết quá trình canh tác, quản lý đất đó như thế nào.

- Người làm chứng ông **Bùi Văn L1** trình bày: Trước đây ông có diện tích đất ở khu vực **B, xã C, huyện T**. Nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông **Trương L** và ông **T** có nguồn gốc một phần diện tích đất của gia đình ông bán cho ông **Trương Văn H** từ năm 1998 với giá 400.000 đồng. Ông bán cho ông **Trương Văn H**. Sau này ai là người trực tiếp canh tác thì ông không biết.

- Người làm chứng ông **Bùi Ngọc D** trình bày: Ông chỉ là người làm thuê cho ông **T**. Theo ông biết diện tích 4.601,6 m² mà ông **Trương L** tranh chấp với ông **T** có nguồn gốc từ ông **L** nhận chuyển nhượng từ ông **Bùi Văn L1** và ông **Võ Hữu B** (tên thường gọi là ông **Bá C1**). Tiếp giáp với phần đất này là phần đất ông **L** đã có trước đây. Sau khi nhận chuyển nhượng thêm phần đất của ông **L1** và ông **B**, ông **L** canh tác một thời gian thì giao lại cho ông **T** canh tác toàn bộ diện tích đất của ông và ông **T** canh tác cho đến nay. Khi ông **T** nhận đất để canh tác, ông **T** có thuê ông cào đất cho bằng phẳng, ông làm trong thời gian dài, ông nhớ lúc đó ông sinh đứa con nhỏ của ông và đến nay cháu đã học xong đại học. Trong thời gian trước đây, ông **T** xây dựng nhà trên đất tranh chấp, ông cũng là người dùng xe bò chở thuê đồ cho ông **T** và ông **H** là em của ông **T** cũng phụ ông **T** xây nhà.

Tại Văn bản số 35/UBND-KT ngày 18/7/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã **P** thể hiện như sau:

1. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng và kê khai đăng ký đối với phần diện tích 4.601,6 m² đất mà các bên đương sự tranh chấp:

Ngày 17/02/2017, hộ ông **Trương Văn T**, thường trú **Xóm A, xã C** làm đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất nộp tại **UBND xã C** (cũ) nay là **xã P** Cửa đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 27, diện tích 4.601,6 m², mục đích sử dụng đất bằng trồng cây

hàng năm khác, nguồn gốc sử dụng đất do người sử dụng đất kê khai: Do cha mẹ ruột của ông **Trương Văn T** tạo lập trước năm 1975 sử dụng ổn định vào mục đích sản xuất nông nghiệp, đến năm 1998 chuyển nhượng lại cho ông **T** tiếp tục sử dụng cho đến nay và được Hội đồng tư vấn xét tính pháp lý về đất của **xã C** (cũ) xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của hộ ông **Trương Văn T** là do cha mẹ ruột ông **T** tạo lập trước năm 1975 sử dụng ổn định vào mục đích sản xuất nông nghiệp, đến năm 1998 chuyển nhượng lại ông **T** tiếp tục sản xuất ổn định cho đến nay.

Quá trình sử dụng đất của hộ ông **Trương Văn T** được đo đạc, quy chủ sử dụng cho ông **Trương Văn T** trên bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai được **Sở T3** ký xác nhận ngày 28/12/2016.

2. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Trương Văn T**:

Sau khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông **Trương Văn T**, ngày 17/02/2017 Hội đồng tư vấn xét tính pháp lý về đất của **xã C** (cũ) đã tổ chức xét duyệt hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với 11 hộ (trong đó có hộ ông **Trương Văn T**); đồng thời **UBND xã C** thực hiện niêm yết công khai hồ sơ trong thời gian 15 ngày (từ ngày 17/02/2017 đến hết ngày 03/3/2017) theo Thông báo số 15/TB-UBND ngày 17/02/2017; trong thời gian công khai không thấy phát sinh đơn thư thắc mắc, tranh chấp, khiếu nại liên quan đến trường hợp đề nghị cấp Giấy của ông **Trương Văn T**, do đó **UBND xã C** (cũ) kết thúc công khai vào ngày 27/3/2017 theo Thông báo số 39/TB-UBND và chuyển hồ sơ của 11 hộ (trong đó có hộ ông **Trương Văn T**) theo Tờ trình số 60/TTr-UBND ngày 27/3/2017 cho Chi nhánh **Văn phòng Đ1** giải quyết theo thẩm quyền quy định. Kết quả kiểm tra, thẩm định của Chi nhánh **Văn phòng Đ1** kết luận hộ ông **Trương Văn T** đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 27, diện tích 4.601,6 m², mục đích sử dụng: đất bằng trồng cây hàng năm khác theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, chuyển cho **Phòng T4** kiểm tra trình **UBND huyện T** cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông **Trương Văn T** theo Tờ trình số 127 TTr/TNMT ngày 27/02/2018.

Ngày 05/3/2018, **UBND huyện T** (cũ) ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Trương Văn T** tại Giấy chứng nhận số CI 053133, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 27, diện tích 4.601,6 m², mục đích sử dụng đất bằng trồng cây hàng năm khác. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Trương Văn T** đối với thửa đất trên đảm bảo theo đúng trình tự thủ tục, quy định của pháp luật tại Điều 101 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 5 Điều 20, điểm i khoản 2 Điều 21 và Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14, tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 146; khoản 2, khoản 5 Điều 147; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 656 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 650; khoản 1, khoản 2 Điều 651; Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trương L** do ông **Trương Văn H** đại diện đối với ông **Trương văn T**, về tranh chấp về đất đai đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 27 diện tích 4.601,6 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 053133 ngày 05/3/2018 của **Ủy ban nhân dân huyện T** cấp cho ông **Trương Văn T**.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/8/2025, nguyên đơn ông **Trương L** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm không đưa những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm các thành viên hộ gia đình của ông **Trương Văn T**, bà **Trương Thị Á** và bà **trương Thị T2** vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14, tỉnh Lâm Đồng để xét xử sơ thẩm lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về việc vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Hồ Thị Đ** và **Ủy ban nhân dân xã P** vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử

vắng mặt. Vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thời hạn hạn cáo: Ông **Trương L** làm đơn kháng cáo là trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và pháp luật được áp dụng giải quyết vụ án: Xét nội dung đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định mối quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án là phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự thể hiện toàn bộ diện tích đất tranh chấp là do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặc dù các đương sự khai không thống nhất về thời gian nhận chuyển nhượng nhưng đều thống nhất là do ông **Trương L** và bà **Hồ Thị Đ** nhận chuyển nhượng của ông **Bùi Văn L1** và ông **Võ Hữu B** (không xác định được diện tích nhận chuyển nhượng).

Theo nguyên đơn trình bày thì toàn bộ diện tích đất tranh chấp là do ông **Trương L** và bà **Hồ Thị Đ** nhận chuyển nhượng của ông **Bùi Văn L1** và ông **Võ Hữu B** nhưng phía bị đơn cho rằng mặc dù giấy từ mua bán đứng tên ông **L** nhưng ông **T** là người làm ra tiền để trả tiền đất cho ông **L1** và tiền mua đất của ông **B** là của ông, ông **L** chỉ đại diện đứng ra mua đất.

Theo lời khai của ông **Võ Văn H1** (là con của ông **Võ Hữu B** thể hiện: Năm 2001, cha ông là ông **Võ Hữu B** có bán cho ông **Trương L** một diện tích đất khoảng 02 sào với số tiền là 3.000.000đồng, tại thời điểm bán đất thì các anh em của ông có ký vào giấy bán đất. Sau khi ký giấy tờ xong thì ông không quan tâm ai là người canh tác, sử dụng.

Theo lời khai của ông **Bùi Văn L1** thể hiện: Năm 1998 ông có bán cho ông **Trương Văn H** một phần diện tích đất của ông với giá là 400.000đồng, còn sau này ai là người trực tiếp sử dụng thì ông không biết. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cho rằng ông **L** chỉ là người đại diện đứng tên để mua đất nhưng toàn bộ số tiền thanh toán tiền mua đất là tiền của ông, tuy nhiên ông **T** không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh nên lời trình bày của ông **T** là không có căn cứ.

Như vậy có thể khẳng định, nguồn gốc của toàn bộ diện tích đất tranh chấp là do ông **Trương Lâu N** chuyển nhượng của ông **Bùi Văn L1** vào năm 1998 và của ông **Võ Hữu B** vào năm 2001.

Theo lời trình bày của bà **Trương Thị T2** thì toàn bộ diện tích đất tranh chấp là do cha mẹ mua của người khác, sau đó có cho ông **T** một phần đất để canh tác, sử dụng nhưng khi cấp Giấy chứng nhận thì ông **T** đã cấp toàn bộ diện tích kể cả phần mặt tiền của cha, mẹ nên mới xảy ra tranh chấp. Đối với đất tranh chấp thì trước đây thì ông **T** có hứa cho bà 02 lô đất chiều ngang mỗi lô là 06m, chiều dài

thì ông T không nói và ông T có bán cho bà Trương Thị Á 02 lô, mỗi lô cũng 06m chiều ngang. Nay xảy ra tranh chấp thì bà không yêu cầu gì vì ông T cũng chỉ nói cho chứ chưa làm giấy tờ gì.

[2.2]. Về quá trình canh tác, sử dụng đất tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất trình bày vào năm 2006, ông Trương L đã giao cho ông Trương Văn T sử dụng toàn bộ diện tích đất hiện đang tranh chấp, tuy nhiên phía nguyên đơn cho rằng chỉ cho ông T sử dụng chứ không phải cho đất, nhưng bị đơn thì cho rằng đất là do bị đơn bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng nên ông được quyền sử dụng nhưng không có bất cứ tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Quá trình sử dụng thì ông T đã trồng cây trên đất đồng thời xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và sinh sống trên diện tích đất này cho đến nay. Tại thời điểm ông T xây dựng nhà ở thì ông L và những người trong gia đình đều biết nhưng không ai có ý kiến phản đối gì. Như vậy, từ khi được giao đất thì ông T là người trực tiếp sử dụng và sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Năm 2018, ông Trương Văn T được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 053133 ngày 05/3/2018 đứng tên hộ ông Trương Văn T.

[2.3]. Xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 053133 ngày 05/3/2018 đứng tên ông Trương Văn T thấy rằng: Tại Công văn số 35/UBND-KT ngày 18/7/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P đã thể hiện quá trình sử dụng đất, ông T đã được đo đạc, quy chủ sử dụng trên bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai được Sở T3 ký xác nhận ngày 28/12/2016 và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trương Văn T đối với thửa đất trên đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật tại Điều 101 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 5 Điều 20, điểm i khoản 2 Điều 21 và Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Tuy nhiên, việc kê khai và xác định nguồn gốc đất được cấp là do cha mẹ ruột ông T tạo lập trước năm 1975 sử dụng ổn định vào mục đích sản xuất nông nghiệp, đến năm 1998 chuyển nhượng lại ông T tiếp tục sản xuất ổn định cho đến nay là không đảm bảo về nguồn gốc vì trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trương Văn T thì không có bất cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào giữa ông Trương L, bà Hồ Thị Đ với hộ ông Trương Văn T.

[2.4]. Ngày 22/4/2026, Tòa án đã phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực T và chính quyền địa phương tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thấy rằng ngoài phần đất đang tranh chấp thì ông Trương L còn có một phần đất phía sau giáp ranh với phần đất tranh chấp và không có lối ra mặt tiền đường nên có thể nhận thấy mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L là để thuận tiện trong quá trình sản xuất, tuy nhiên ông T đã sử dụng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích làm ảnh hưởng đến việc sử dụng phần đất phía sau của ông L.

[2.5]. Từ những phân tích trên có thể khẳng định toàn bộ diện tích đất tranh chấp là do ông Trương Lâu N chuyển nhượng của người khác và đã giao cho ông Trương Văn T sử dụng trong thời gian dài, tuy nhiên việc cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho **Trương Văn T** là chưa đảm bảo về nguồn gốc dẫn đến không đúng đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của ông **Trương L** (không có lỗi đi). Vì vậy cần thiết phải chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 053133 ngày 05/3/2018 đứng tên ông **Trương Văn T**, giao cho ông **T** được quyền quản lý sử dụng một phần và giao một phần đất cho ông **L** quản lý sử dụng để thuận tiện trong việc sử dụng đất liền kề (phía sau) là phù hợp.

[3]. Đối với các diện tích đất mà ông **T** đã chuyển nhượng, tặng cho người khác thì không có tranh chấp nên tiếp tục giao cho ông **Thanh quản L2**, sử dụng. Nếu các bên có tranh chấp thì được giải quyết bằng một vụ án khác.

[4] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án thì ông **T** đã trình bày từ trước đến nay ông chưa lập gia đình, tuy nhiên trước năm 2006 thì ông có sống chung với một người phụ nữ ở nơi khác và có một con chung nhưng từ năm 2006 thì đã không còn sống chung nên ông mới về tại đất hiện đang tranh chấp sinh sống và không biết người phụ nữ đó hiện đang ở đâu. Diện tích đất đang tranh chấp không liên quan đến người phụ nữ đó. Tại Biên bản xác minh ngày 13/3/2026 thể hiện không có thông tin đăng ký kết hôn của ông **Trương Văn T** với ai tại địa phương nên mặc dù Giấy chứng nhận cấp cho hộ ông **Trương Văn T** nhưng thực chất là một mình ông **T**. Đối với bà **Trương Thị Á** và bà **Trương Thị T2** thì quá trình xét xử phúc thẩm đã đưa vào tham gia tố tụng nhưng những người này không có yêu cầu gì và không có tranh chấp nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người này. Vì vậy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên các đương sự mỗi bên phải chịu một nửa chi phí tố tụng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí nên cần buộc bị đơn phải hoàn lại một nửa chi phí cho nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông **Trương Lâu**. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14, tỉnh Lâm Đồng.

2. Căn cứ: Điều 34, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 165; khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117, Điều 119, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự;

- Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 12, Điều 26, Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 37, Điều 45 Luật Đất đai năm 2024;

Khoản 2, khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Trương Lâu**.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 053133 ngày 05/3/2018 đứng tên ông **Trương Văn T**.

- Ông **Trương Văn T** được quyền sử dụng diện tích đất 3.121,6m² thuộc một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 27, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 29, 30, 31, 32, 21, 22, 23, 24, 25, 25, 27, 28, 1 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực **T** ký duyệt ngày 6/2026.

- Buộc ông **Trương Văn T** phải di dời, tháo dỡ các tài sản trên đất và trả lại cho ông **Trương L** diện tích đất 1.086,7m² thuộc một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 27, được giới hạn bởi các điểm 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 32, 31, 30, 29, 11 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực **T** ký duyệt ngày 6/2026. (kèm theo bản án)

Ông **Trương L** và ông **Trương Văn T** có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông **Trương Văn T** phải nộp 5.923.059 tiền chi phí tố tụng để hoàn trả lại cho ông **Trương Lâu**.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Trương Văn T** phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông **Trương L** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Trương Văn T** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án Dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 24/6/2026)./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Khu vực 14;
- Phòng THADS khu vực 14;
- Các đương sự;
- Công TTĐT-TANDTC
- Lưu: HS; Tòa DS; Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Anh Dũng